

2-TOM, 3-SON

**ЗАМОНАВИЙ ЎЗБЕКИСТОН ТАРИХИДА УЙ-ЖОЙЛАР ФОНДИНИ
БОШҚАРИШ АМАЛИЁТИ**

Муниса Раджабова

таянч докторант, Чирчик давлат педагогика университети

samsmith99@gmail.com

**ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В ИСТОРИИ
СОВРЕМЕННОГО УЗБЕКИСТАНА**

Муниса Раджабова

базовый докторант, Чирчикский государственный педагогический университет

samsmith99@gmail.com

**PRACTICE OF HOUSING MANAGEMENT IN THE HISTORY OF MODERN
UZBEKISTAN**

Munisa Rajabova

Basic doctoral student, Chirchik State Pedagogical University

samsmith99@gmail.com

АННОТАЦИЯ

Ушбу мақолада мустаҳкам 1991 йилдан бугунги қадар мамлакатимизда уй-жой фондини бошқариш тизимини ташкил этиш ҳақида сўз боради. Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тарихи Собиқ иттифоқ давридан бошланган деб айтиш мумкин. Таъкидлаш лозимки, кўп хонадонли уй-жой фондининг техник ҳолатини ва ундан фойдаланишни тубдан яхшилаш, аҳолининг ривожланган инфратузилмага эга бўлган кўп хонадонли уй-жой фондида яшаши учун ҳар жиҳатдан қулай шароит яратиш, кўп хонадонли уй-жой фондини бошқариш ва ундан фойдаланишда жойлардаги ижро ҳокимияти органлари ва хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзаро ҳамкорликда ишлашнинг таъминлаш борасида кенг қамровли ишлар амалга оширилди. Мақолада айнан юқоридаги масалалар юзасидан қиёсий таҳлиллар, умумий хулосалар қилинган.

АННОТАЦИЯ

В данной статье подчеркнута о создании прочной системы управления



2-TOM, 3-SON

жилищным фондом в нашей стране с 1991 года по сегодняшний день. Можно сказать, что история управления жилищным фондом в Узбекистане началась со времен бывшего союза. Следует отметить, что техническое состояние многоквартирного жилищного фонда и его использование должны быть радикально улучшены, населению должны быть обеспечены благоприятные условия для проживания в многоквартирном жилищном фонде с развитой во всех отношениях инфраструктурой, местным населением. органов исполнительной власти в управлении и использовании многоквартирного жилищного фонда, проведена комплексная работа по обеспечению взаимного сотрудничества ТСЖ. В статье сделан сравнительный анализ и сделаны общие выводы по вышеуказанным вопросам.

ABSTRACT

This article highlights the creation of a strong housing management system in our country from 1991 to the present day. We can say that the history of housing management in Uzbekistan began from the times of the former union. It should be noted that the technical condition of multi-apartment housing stock and its use must be radically improved, the population must be provided with favorable conditions for living in multi-apartment housing stock with infrastructure developed in all respects and the local population. executive authorities in the management and use of multi-apartment housing stock, comprehensive work has been carried out to ensure mutual cooperation of HOAs. The article makes a comparative analysis and draws general conclusions on the above issues.

Калит сўзлар: уй-жой фонди, кўп квартирали уйларни бошқариш, инфратузилма, ХУЖМШ, уй-жой фондининг техник ҳолати

Ключевые слова: жилищный фонд, управление многоквартирными домами, инфраструктура, ТСЖ, техническое состояние жилищного фонда

Keywords: housing stock, management of apartment buildings, infrastructure, HOAs, technical condition of the housing stock

Глобаллашув даврида дунё миқёсида уй-жой фондини бошқариш масаласига алоҳида эътибор қаратилмоқда. Чунки, инсон умрининг аксарият қисмини ўзининг яшаш масканида ўтказди ва бу айни ушбу жиҳатдан аҳамиятли саналади. Таъкидлаш жоизки, ҳозирги пайтда дунё мамлакатларида хусусий уй-жойларнинг ошиб бориши тенденцияси кўзга ташланмоқда. Масалан, 2017 йилда ушбу кўрсаткич АҚШда 136,6 млн., Англияда – 23,9 млн., Канадада – 133,7 млн., Францияда – 35,4 млн., Германияда – 41,7 млн., Россияда – 30,7 млн. тани ташкил этди [1].



2-TOM, 3-SON

Шу нуқтаи назардан, уй-жой фондининг техник ҳолати, унга кўрсатиладиган хизматлар сифати ва аҳолининг ҳаёт хавфсизлигини таъминлаш бугунги кунда жаҳон мамлакатларидаги энг муҳим вазифалардан ҳисобланади.

Т.Э.Абовага кўра, “бутун дунёда фуқаролар кооперативларга бирлашишидан мақсад, энг аввало, ўзларининг моддий ва маънавий манфаатларини таъминлаш ҳисобланади [2]. Жаҳоннинг турли мамлакатларида уй-жой фондини бошқариш соҳасида олиб борилган илмий тадқиқотларда асосий эътибор мазкур соҳа бошқарувининг ташкилий асосларини шакллантириш, соҳадаги корхоналарнинг фаолият йўналишларини белгилаш ва улар томонидан кўрсатиладиган хизмат турларини кенгайтиришга қаратилган. Сўнгги йиллардаги илмий тадқиқотларда эса асосий эътибор ушбу фаолиятнинг сифати ва самарадорлигини ошириш, хусусан, уй-жой фондини бошқариш тизимини номарказлаштириш ва бошқарувда давлат иштирокини камайтиришга қаратилмоқда. Шундан келиб чиқиб, бугунги кунда уй-жой фондини бошқаришда замонавий усуллардан фойдаланиш, бошқарув фаолиятини амалга оширишда хусусий сектор корхоналари хизматларидан фойдаланиш муҳим аҳамият касб этади.

Россиялик олим А.В.Пушкина кўп қаватли уйни бошқаришнинг учта мумкин бўлган усулини назарда тутди: 1) ундаги биноларнинг эгалари томонидан бевосита бошқарув; 2) уй-жой мулкдорлари ширкати ёки уй-жой кооперативи ёки бошқа ихтисослаштирилган истеъмол кооперативини бошқариш; 3) бошқарувчи ташкилот томонидан бошқариш [3]. Шу ўринда таъкидлаш керакки, Собиқ иттифоқ даврида уй-жой фонди “кооператив уй-жой ижара бирлашмаси” деб номланган.

Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тарихи Собиқ иттифоқ давридан бошланган деб айтиш мумкин. Собиқ Совет Иттифоқида ҳокимият ўрнатилишининг бошида бошқарув органлари (собиқ СССР Олий Кенгаши ва турли ижроия кўмиталари) тузилди. Уй-жой фондини бошқариш ижроия кўмиталари вазифаларидан бири эди. Кейинчалик уй-жой фондини бошқариш учун туман уй-жой бўлимлари тузилди. Уларнинг вазифаларига уй-жой фондини эксплуатация қилиш, таъмирлаш, уй-жой хавфсизлигини таъминлаш ва бахтсиз ҳодисаларни бартараф этиш билан боғлиқ муаммоларни ҳал қилиш кирган. Маълумки, Собиқ иттифоқ даврида хусусий мулк тушунчаси мавжуд бўлмаган. Мустақиллика эришганимиздан кейин барча соҳалар қатори уй-жой фондини бошқариш соҳасида ҳам хусусийлаштириш ишлари жадаллик билан юз берди.

Мустақилликдан кейинги даврда уй-жой фондлари фаолиятини таҳлил этишдан олдин дастлаб мазкур йўналишда қабул қилинган норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни



2-TOM, 3-SON

таҳлил этсак. Ушбу ҳужжатлар қаторига Ўзбекистон Республикасининг “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги ва “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги Қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги “Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ–5017-сон Фармони, “Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятини ташкил этиш тўғрисида”ги ПҚ–2900-сон, Ўзбекистон Республикаси Президентининг

2017 йил 24 апрелдаги “2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ–2922-сонли қарори, Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 20 январдаги “Ўзбекистон Республикасининг уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш тўғрисида”ги 18-сон ва 1993 йил 1 мартдаги “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришни давом эттириш тўғрисида”ги 114-сон қарорларини келтириш мумкин.

Таъкидлаш лозимки, Ўзбекистон Республикасининг “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги Қонунига кўра, кўп квартирали уйларни бошқаришнинг асосий принциплари қуйидагилардан иборат бўлиши лозим:

- бошқариш усулини танлаш эркинлиги;
- ўзини ўзи бошқариш;
- коллегиялик;
- очиқлик ва ошкоралик;
- ташкилий ва молиявий жиҳатдан мустақиллик;
- жойларнинг мулкдорлари олдида мунтазам ҳисобдорлик [4].

Маълумки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йилда 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ги ПФ-4947-сон фармонига мувофиқ “2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегияси” қабул қилиниб, унга биноан аҳоли турмуш даражасини ошириш, уларнинг фаровон ҳаёт кечиришини таъминлаш, шунингдек аҳолини арзон, шинам ва ҳар томонлама қулай уй-жой билан таъминлаш, иқтисодиётнинг етакчи тармоқларини модернизациялаш, ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш, шунингдек “аҳолининг коммунал-маиший хизматлар билан таъминланиш даражасини ошириш” [5] вазифаси ҳам белгилаб берилган.



2-TOM, 3-SON

Мамлакатимиз Президенти Ш.Мирзиёев таъкидлаганидек, “Айни пайтда юртимиздаги 34 мингдан ортиқ кўп қаватли уйларнинг аниқ ҳолатини яна бир бор ўрганиб, бу масала бўйича амалий чоралар кўриш зарур. Ҳукумат уч ой муддатда кўп қаватли уй-жой фондини тўлиқ хатловдан ўтказишни таъминлаши керак. Дунёдаги йирик мегаполисларнинг бу борадаги тажрибасини ўрганган ҳолда, реновация дастурини, яъни, эскириб қолган кўп қаватли уйлар ўрнида энг замонавий шароитга эга бўлган янги уйлар қуриш дастурини ишлаб чиқиш лозим. Маълумки, коммунал хўжалик соҳаси узоқ йиллардан буён кўплаб эътирозларга сабаб бўлмоқда. Шунинг учун 2019 йилдан бошлаб тармоқда давлат-хусусий шериклик бўйича инвесторлар билан ҳамкорликда ишлашни бошлаймиз. Уй-жой мулкдорлари ширкатларида маъмурий харажатларни камайтириш учун профессионал бошқарув компаниялари фаолиятини қўллаб-қувватлаш керак” [6].

Хусусан, уй-жой фондини хусусийлаштириш жараёнлари Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сон қарори билан тасдиқланган Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисидаги Низом ҳамда Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 20 январдаги 18-сон қарори билан тасдиқланган Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олишнинг ягона тизими тўғрисидаги Низом билан бошланган. Мазкур Республикасида уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олишнинг ягона тизими тўғрисидаги Низомга кўра, уй-жой фонди объектларининг жойлашган ўрни, сон ва сифат таркиби, техник ҳолати, ободонлаштириш даражаси ва уларнинг қиймати тўғрисида маълумот олиш ҳамда ушбу кўрсаткичларни ўзгартириш Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олишнинг асосий вазифаси ҳисобланади [7].

Шу билан биргаликда, Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси қабул қилиниши билан унда акс этган, хусусан уй-жой фондига доир масалаларни ҳал этиш мақсадида Вазирлар Маҳкамасининг 1999 йил 16 июлдаги 345-сон қарори билан қуйидаги меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш белгиланди:

- Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби тўғрисида Низом;
- Кўп квартирали уйларни жорий ва капитал таъмирлаш учун маблағлар тўплаш (йиғиш) тартиби тўғрисида Низом;
- Уй-жой фондини давлат ҳисобига олиш тўғрисида Низом;
- Муниципал уй-жой фонди тўғрисида Низом;
- Уй-жой қуриш ширкатининг Намунавий устави;



2-TOM, 3-SON

- Идоравий уй-жой фонди тўғрисида Низом;
- Мақсадли коммунал уй-жой фонди тўғрисида Низом.

Шу билан бирга, соҳада олиб борилаётган ишлар таҳлили хусусий уй-жой мулкдорларининг кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш, ундан фойдаланиш ва таъмирлаш борасидаги фаолиятида ҳал этилмаган қатор муаммолар борлигини кўрсатмоқда. Бу ҳақда сўз юритганда, аввало, кўп хонадонли уй-жой фондини бошқариш ва ундан фойдаланишда жойлардаги ижро ҳокимияти органлари ва хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ўртасида комплекс ёндашув ҳамда ўзаро ҳамкорликнинг самарали механизми шаклланмаганини қайд этиш зарур.

Юқорида қайд этилганлар шундан далолат берадики, республикада уй-жой фондидан фойдаланиш, уни сақлаш ва бошқариш тизимини янада такомиллаштириш, уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизими корхона ва ташкилотлари билан яқин ҳамкорлик асосида аҳолига сифатли уй-жой коммунал хизматларни кўрсатишни тубдан яхшилаш, шунингдек хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг самарали фаолият юритишини, соҳада давлат-хусусий шериклик муносабатларини такомиллаштириш, уй-жой фондини бошқаришда Професионал бошқарув компаниялари фаолиятидан самарали фойдаланиш ва бошқа шу кабилар бугунги куннинг долзарб масалалари ҳисобланади.

Давлатимиз раҳбари Ш.Мирзиёев томонидан ҳудудлар ижтимоий-иқтисодий инфратузилмасини ривожлантириш мақсадида олиб борилаётган саноат ва қишлоқ хўжалигини таркибий ўзгартириш, ижтимоий объектлар барпо этиш ҳамда аҳоли турмуш даражасини оширишга йўналтирилган қатор чора-тадбирлар фикримиз далилидир. Хусусан, ўтган даврда мамлакатимиз ҳудудларида кўплаб янги корхоналар, кичик бизнес субъектлари, кўп тармоқли фермер хўжаликлари ташкил этилди. Туризм, тўқимачилик, балиқчилик, паррандачилик, ирригация ва бошқа соҳаларда истиқболли лойиҳалар амалга оширилди. Уй-жойлар, шифохоналар, мактаб ва санъат даргоҳлари қурилди ва бу борада яна бир қатор лойиҳалар бўйича ишлар давом этмоқда.

Мамлакатимиз уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш, аҳолининг ўз турар жойларига бўлган мулкӣ ва ижтимоий муносабатларини яхшилаш, шу билан бирга уй-жой мулкдорларининг ўз мулкларини бошқаришдаги иштирокини ошириш масалалари бугунги кунга қадар ўз долзарблигини сақлаб келмоқда.



2-TOM, 3-SON

Мустақиллик йилларида, мамлакатимизда, давлат уй-жой фондини аҳолига хусусийлаштириб бериш, келгусида уй-жой фондини сақлаш ва бошқариш бўйича ҳам бир қатор меъёрий-ҳуқуқий асослар ҳам яратилди.

Ўзбекистонда ХУЖМШи фаолиятини ташкил этиш ва бошқаришнинг меъёрий-ҳуқуқий асослари, жумладан, давлат уй-жой фондини аҳолига хусусийлаштириб бериш, келгусида уй-жой фондини сақлаш ва бошқариш бўйича ҳам бир қатор меъёрий-ҳуқуқий асослар ҳам яратилганлиги ва мамлакатимизда уй-жой фондини бошқариш тизими, асосан, Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 24 декабрда қабул қилинган Уй-жой кодекси, 2006 йил 12 апрелдаги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги 32-сон қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 10 февралдаги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини такомиллаштириш борасидаги кўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-3-сон Қарори, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар-жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 64-сон Қарори, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 майдаги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг намунавий уставини ҳамда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдори ўртасидаги намунавий шартномани тасдиқлаш тўғрисида”ги 100-сон қарори ва бошқа бир қатор меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар билан тартибга солинади.

Ўзбекистон Республикасининг “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонунида уй-жойларни бошқариш тизими хусусан, хусусийлаштирилган турар жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш билан боғлиқ масалалар ҳам ўз ўрнини топган. Мазкур қонуннинг 24-моддасига кўра, Хусусийлаштирилган турар жойлардан фойдаланиш ва уларни таъмирлаш шартнома асосида амалга оширилади. Тўлиқ хусусийлаштирилган уйдаги турар жой эгалари уйдан фойдаланиш ширкати тузишлари мумкин. Бу ширкат уйга хизмат кўрсатувчи ва уни таъмирловчи ташкилотни мустақил танлайди.

Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексида 138-моддаси уй-жой фондини бошқаришга бағишланган бўлиб, у уй-жой фондини, муҳандислик ускуналарини, шу уйларга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаларини лозим даражада сақлашни, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлашни ҳамда фуқароларнинг яшаши учун зарур шароитларни яратишга қаратилган бошқа фаолиятни ўз ичига олади. Хусусий уй-жой фондини бошқариш



2-TOM, 3-SON

бевосита турар жойлар мулкдорлари, ширкат (бошқарувчи - ижрочи директор), бошқарувчи ташкилот (1.5-расм) томонидан ёки қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқача усулда амалга оширилиши мумкин. Кўп квартирали уйни бошқариш усули шу уйдаги турар жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарори билан белгиланади. Кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши тўғрисидаги низом Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Кўп квартирали уй турар жойлар мулкдорлари томонидан бевосита бошқарилганда шу уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ёки уни таъмирлаш ишларини бажариш бўйича хизматлар кўрсатиш шартномалари турар жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарорлари асосида тузилади. Бунда учинчи шахслар билан муносабатларда турар жойлар мулкдорлари номидан турар жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши томонидан вакил қилинган турар жойлар мулкдорларидан бири ёки бир нечтаси иш кўришга ҳақлидир [8].

Ширкат ташкил этилган уйларни бошқариш «Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни билан тартибга солинади. Мазкур Қонун 2006 йил 12 апрелда қабул қилинган бўлиб, унинг мақсади кўп квартирали уйларда уй-жой фондини биргаликда бошқариш ҳамда уни сақлаш, асраш ва таъмирлашни таъминлаш учун ихтиёрий бирлашма сифатида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкил этилиши ва фаолияти соҳасидаги муносабатларни тартибга солишдан иборат [9].

Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати бир-бирига яқин жойлашган, бир ёки бир нечта кўп қаватли уйлардаги хусусий мулкдорлар томонидан ихтиёрийлик асосида ташкил этиладиган нодавлат ноижорат ташкилоти бўлиб, уларни ташкил этишдан асосий мақсад ушбу уйларни бошқаришни, шунингдек ундаги умумий мулкни лозим даражада сақлаш, умумий фойдаланиш элементларига хизмат кўрсатишни амалга оширишдан иборат. Улар ўзини ўзи бошқариш тамойили асосида фаолият юритади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 10 февралдаги «Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини такомиллаштириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги ПҚ-3-сон Қарорининг қабул қилиниши ҳам, ўз навбатида, коммунал хўжалигини ислоҳ қилиш, уй-жой фондидан фойдаланиш ва унга хизмат кўрсатиш тизимида бозор механизмларини жорий этиш бўйича зарур қонунчилик ва норматив-ҳуқуқий база бўлиб хизмат қилмоқда, шунингдек уй-жой мулкдорлари билан коммунал хизмат кўрсатувчилар ўртасида шартномавий муносабатлар мустаҳкамламоқда. хусусан ушбу Қарорда Қорақалпоғистон



2-TOM, 3-SON

Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг шаҳар-вилоят марказларида, Тошкент шаҳри туманларида, шунингдек аҳолиси 60 минг кишидан ошадиган, кўп хонадонли уйларга эга бўлган шаҳарларда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг уюшмаларини (ХУЖМШ Уюшмалари) ташкил этиш, уларнинг муассислари таркибига хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари, коммунал хизмат кўрсатувчи ташкилотларнинг таъмирлаш-қайта тиклаш, авария хизматлари, шунингдек тегишли ҳудудлардаги кўп хонадонли уй-жойларни бошқариш, хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш билан шуғулланувчи бошқа пудрат ташкилотлари кириши белгилаб берилди [10].

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар-жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 64-сонли Қарори турар жойларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантиришни тубдан яхшилаш, аҳолининг кўп квартирали уйларни сақлаш ва мукамал таъмирлашдан манфаатдорлигини ошириш, шунингдек уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзини ўзи бошқариш институти сифатида ширкатларнинг нуфузини, ташкилий ва молиявий мустақиллигини ҳамда улар фаолиятининг самарадорлигини ошириш мақсадида қабул қилинди. Мазкур қарорга мувофиқ, ХУЖМШларни ривожлантириш ҳамда уй-жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари [дастури ишлаб чиқилди, шунингдек вилоятлар, шаҳарлар ва Тошкент шаҳри туманлари ХУЖМШ Уюшмалари билан биргаликда кичик \(умумий хонадонлари сони 250дан ортиқ бўлмаган 1 тадан 5 тагача уйлар\) ширкатларнинг афзалликлари тўғрисида уй-жой мулкдорлари билан тушунтириш ишлари олиб бориш ҳамда шартнома асосида ХУЖМШларга хизматлар кўрсатадиган, ихтисослаштирилган бошқариш ва хизмат кўрсатиш \(сервис\) ташкилотларини ташкил этиш, жойларда ХУЖМШ ходимларини тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича ўқув марказлари ҳамда аҳоли учун уларнинг фаолияти масалалари бўйича маслаҳат пунктлари ташкил этиш масаласи белгилаб берилди.](#)

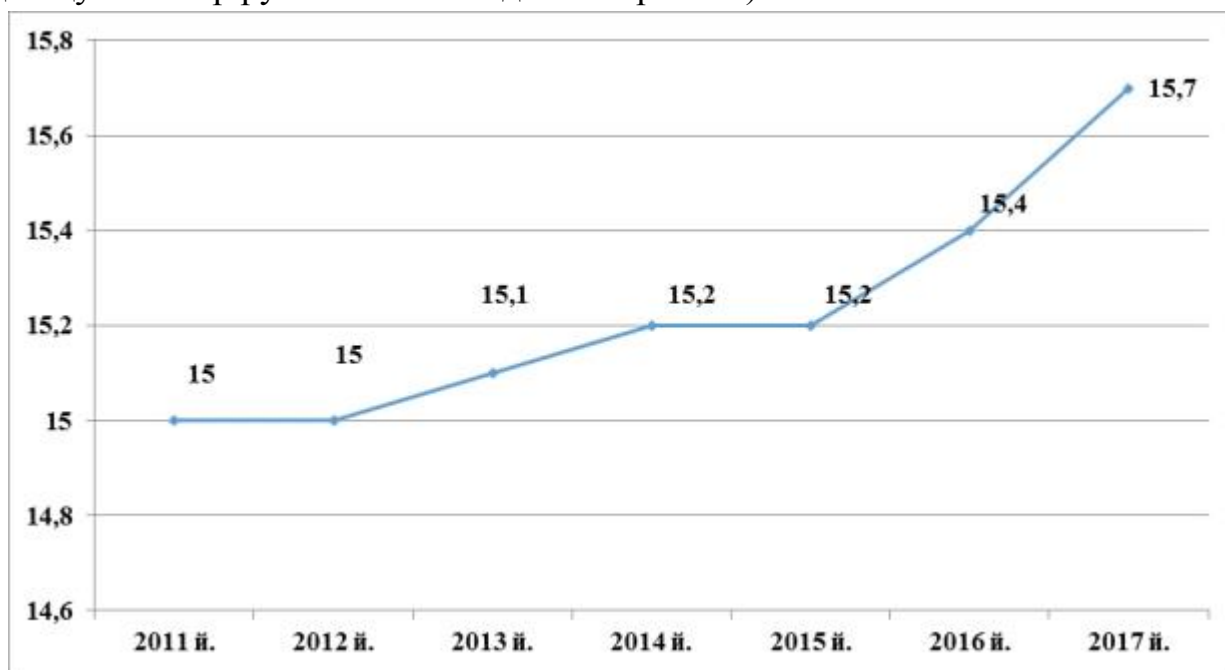
Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 майдаги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг намунавий уставини ҳамда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдори ўртасидаги намунавий шартномани тасдиқлаш тўғрисида”ги 100-сонли Қарори “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати



2-TOM, 3-SON

тўғрисида”ги қонуннинг 11-моддаси ижросига қаратилган бўлиб, унга мувофиқ, “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг Намунавий устави” ҳамда “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдори ўртасидаги Намунавий шартнома”лар тасдиқланган [11].

Бугунги кунда, мамлакатимиз уй-жой фондини бошқариш фаолияти амалдаги 19 та меъерий-ҳуқуқий ҳужжатлар билан тартибга солиниб турилади (меъерий-ҳуқуқий ҳужжатлар рўйхати 1-иловада келтирилган).



1.6-расм. Бир кишига тўғри келадиган ўртача яшаш майдони (м²) [12].

Мамлакатимизда олиб борилаётган уй-жой сиёсатнинг ижобий натижаларидан яна бири – бир кишига тўғри келадиган ўртача яшаш майдонининг кенгайиб боришини таъминланганлигидир. Бу кўрсаткич 2011 ва 2012 йилларда – 15 м², 2013 йилда 15,1 м², 2014 - 2015 йилларда 15,2 м², 2016 йилда 15,4 м²ни ташкил этган бўлса, 2017 йилда 15,7 м²ни ташкил этди (1.6-расм).

Кўп хонадонли уй-жой фондининг техник ҳолатини тубдан яхшилаш ва ундан самарали фойдаланиш, таъмирлаш-тиклаш ишларини ўз вақтида амалга ошириш, шунингдек, кўп хонадонли уйларга туташ ҳудудларда тозаликни сақлаш ва уларни ободонлаштириш бундай уйларда яшайдиган аҳоли учун қулай шарт-шароитлар яратишда муҳим ҳаётий омиллардан бири саналади.



2-TOM, 3-SON

Жамиятда ижтимоий соҳанинг ривожланиш даражаси аҳолининг уй-жой хўжалиги, турмуш шароити ва коммунал хизмат кўрсатиш соҳасининг ривожланганлик даражасига бевоста боғлиқ. Турар-жой биноларига эгаллик қилиш фуқароларга ўз маблағларини янада самарали инвестиция қилиш, кўчмас мулкни тўплаш, у билан кўчмас мулк бозорида ҳаракат қилиш, ўз уйларига эркин эгаллик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш имкониятини беради.

Юқоридагилардан хулоса қилиб айтиш мумкинки, мамлакатимизда аҳолини уй-жой билан таъминлаш бўйича меъёрий-ҳуқуқий асос шакллантирилган. Ушбу меъёрий-ҳуқуқий базани амалиёт асосида ишлаб чиқилиши унинг самарадорлигини ва аҳолининг ижтимоий ҳаётига мослашувчанлигини таъминлаб беради.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ; БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ;

REFERENCES:

1. <https://www.statista.com/statistics/240267/number-of-housing-units>
2. Абова Т.Е. Законодательство о кооперации: проблемы совершенствования // Организация и деятельность кооперативов: правовой аспект / Под ред. Т.Е. Абовой, Е.А. Виноградовой. М., 1991. С. 10.
3. Пушкина Анна Викторовна. Управление многоквартирными домами: история и современность // Труды Института государства и права РАН. 2017. №6 (64).
4. Ўзбекистон Республикасининг “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги Қонуни. Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 14.03.2022 й., 03/22/759/0213-сон. <https://lex.uz/docs/4586282?ONDATE=14.03.2022%2000>.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли Фармони. 2017 йил 7 февраль // www.lex.uz
6. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.Мирзиёвнинг Олий Мажлисга Мурожаатномаси. 28.12.2018й. <https://kun.uz/99444746>
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 20 январдаги 18-сон қарори билан тасдиқланган Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олишнинг ягона тизими тўғрисидаги Низом. Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 05.04.2022 й., 09/22/153/0266-сон. <https://lex.uz/docs/260038>
8. Ўзбекистон Республикасининг “Уй-жой кодекси”. 1998 йил 24 декабрь. 138-модда. www.lex.uz
9. Ўзбекистон Республикаси “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги 32-сонли Қонуни. 2006 йил 12 апрель. 1-модда. www.lex.uz



2-TOM, 3-SON

10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини такомиллаштириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-3-сон Қарори. 2005 йил 10 февраль. www.lex.uz

11. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг намунавий уставини ҳамда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдори ўртасидаги намунавий шартномани тасдиқлаш тўғрисида”ги 100-сонли Қарори. 30 май 2006 йил. www.lex.uz

12. Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси ҳисоботи асосида муаллифлар томонидан тайёрланган.

